LE POINT EN RECHERCHE

Mars 2006

Série socio-économique 06-006

RÈGLEMENTS VISANT LES APPARTEMENTS ACCESSOIRES DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT DU CANADA

INTRODUCTION

Les appartements accessoires s'avèrent une option de logement abordable permettant d'optimaliser l'usage du parc d'habitations et de l'infrastructure en place. Il s'agit certes d'un élément favorable de la densification résidentielle et de la durabilité. Les règlements de zonage municipaux précisent si les appartements accessoires sont autorisés et, le cas échéant, dans quelles zones.

OBJECTIF

L'étude avait pour objectif de repérer et de mettre en évidence les règlements de zonage des municipalités regroupées au sein des 6 nouvelles régions métropolitaines de rencensement proposées et des 27 qui existent déjà au Canada, et de résumer les dispositions visant les appartements accessoires. Les secteurs de l'Ontario et du Québec de la RMR d'Ottawa-Gatineau ont fait l'objet d'une étude distincte, ce qui porte le total des RMR à 34.

TERMINOLOGIE

Pour les besoins de la présente étude, le terme « appartement accessoire » désigne un logement autonome d'usage secondaire par rapport à l'habitation principale, qui peut se trouver soit à l'intérieur de l'habitation principale soit dans un bâtiment accessoire aménagé sur le même lot que l'habitation principale.

Les règlements étudiés conféraient aux appartements accessoires différents noms, en fait 24 en anglais et 24 en français. Les noms se rangeaient en deux catégories :

- les noms désignant un logement par rapport à son emplacement, comme un type de bâtiment (pavillon-jardin, pavillon secondaire); en anglais (*garden suite, garage suite, second house, coach house, accessory building*); ou son emplacement à l'intérieur d'un bâtiment donné (logement au sous-sol, logement supplémentaire ou additionnel, logement accessoire); dans les règlements en anglais (*basement suite* ou *apartment in house*);
- les noms désignant un logement par rapport à l'occupant (logement intergénérationnel, habitation bi-génération, logement parental, espace adapté intergénérationnel); dans les règlements en anglais (*granny suite, in-law suite, family care suite ou nanny suite*);

On retrouvait le plus souvent dans les règlements en français les appellations de *logement supplémentaire* ou *additionnel*, de *logement d'appoint* ou de *logement accessoire*. On retrouvait le plus souvent dans les règlements en anglais les termes *secondary suite or dwelling, accessory apartment, unit, suite or dwelling*, et *garden suite or apartment*.

MÉTHODE

D'après les données du Recensement de 2001obtenues de Statistique Canada, les municipalités des 6 RMR proposées et des 27 existantes ont été relevées. Les villages estivaux, les districts électoraux et les réserves des Premières nations ont été exclus, puisqu'il ne s'agit pas de municipalités. Le nombre total de municipalités relevées s'établit à 437. Ce nombre peut différer des données de 2005 en raison de la fusion de municipalités, en particulier au Québec.

L'étude fournit des renseignements sur 404 des 437 municipalités. Les renseignements ont été obtenus en ligne dans seulement 23,6 % des cas rapportés; les renseignements concernant les autres municipalités l'ont été par courriel, par téléphone ou par télécopieur. Veuillez consulter le tableau 1.

Voici les renseignements recueillis pour les besoins de l'étude :

- le titre du règlement;
- la définition du terme désignant l'appartement accessoire;
- les dispositions pertinentes autorisant les appartements accessoires et, le cas échéant, dans quelles conditions.

Les règlements étudiés ne portaient pas tous sur le zonage ou l'occupation du sol. Dans certains cas, les dispositions régissant les appartements accessoires étaient intégrées au plan directeur, aux règlements d'aménagement ou à d'autres modalités spécifiques.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

33 régions métropolitaines de recensement (RMR)	Nombre de municipalités	Proportion
Nombre total inclus	**437**	
Données obtenues	404	92,4 %
Aucune donnée obtenue	33	7,6 %
Source d'information		
Obtenues en ligne	103	23,6 %
Obtenues par courriel, par téléphone ou télécopieur	301	68,9 %

Tableau 1

Certaines municipalités de l'Ontario, du Québec et de la Nouvelle-Écosse (municipalité régionale d'Halifax) ont été fusionnées avant le Recensement de 2001 ou depuis. Dans bon nombre d'entre elles, les règlements n'ont pas encore été unifiés, si bien qu'il y a autant de règlements que d'anciennes municipalités. Les renseignements ont été recueillis pour chacune de ces municipalités.

RÉSULTATS

Usages autorisés

Parmi les 404 municipalités, 264 étaient des municipalités urbaines (65,3 %) et 140 étaient des municipalités rurales (34,7 %). Selon les définitions de Statistique Canada concernant les populations urbaines et rurales et les données du Recensement de 2001, la municipalité est considérée comme urbaine pour les besoins de l'étude si la population urbaine représente plus de 50 % de la population de toute la municipalité.

L'étude indique que 220 des 404 municipalités (54,5 %) autorisaient les appartements accessoires sur la totalité ou une partie de leur territoire. Sept des municipalités ne disposaient pas de règlements de zonage ou de dispositions pertinentes. Les municipalités urbaines autorisaient les appartements accessoires dans 57,2 % des cas, mais le pourcentage était inférieur pour les municipalités rurales, alors que seulement 49,3 % en autorisaient l'usage. Veuillez consulter le tableau 2.

Règlements de zonage municipaux	Nombre de municipalités	Proportion	Zone urbaine	Zone rurale
Appartements accessoires autorisés	220	54,5 %	151	69
Appartements accessoires interdits ou aucun règlement ne visant leur usage	177	43,8 %	113	64
Aucun règlement de zonage	7	1,7 %	0	7
Total	**404**		**264**	**140**

Tableau 2

Région métropolitaine de recensement (RMR)	Nombre de municipalités où les logements accessoires		
	SONT* autorisés	SONT interdits	Pas de données ou pas de zonage
Alberta			
Calgary	2	6	0
Edmonton	12	8	4
Colombie-Britannique			
Abbotsford	2	0	0
Kelowna	2	1	0
Vancouver	17	4	0
Victoria	8	4	1
Manitoba			
Winnipeg	4	5	1
Nouveau-Brunswick			
Saint John (1)	4	2	11
Moncton	9	0	3
Terre-Neuve-et-Labrador			
St. John's	9	1	3
Nouvelle-Écosse			
Halifax	1	0	0
Ontario			
Barrie	3	0	0
Brantford	1	0	0
Guelph	2	0	0
Grand Sudbury	1	0	0
Hamilton	1	2	0
Kingston	1	3	0
Kitchener	3	2	0
London	1	5	1
Oshawa	2	1	0
Ottawa (2)	1	0	2
Peterborough	0	4	0
St. Catharines-Niagara	2	7	1
Thunder Bay	2	5	0
Toronto	13	10	0
Windsor	3	2	0
Saskatchewan			
Regina	6	8	2
Saskatoon	6	10	5
Québec			
Saguenay	0	10	0
Gatineau (3)	9	1	0
Montréal	58	43	0
Québec	25	19	0
Sherbrooke	5	10	0
Trois-Rivières	5	4	0

* Les logements accessoires sont autorisés dans la totalité ou dans une partie de la municipalité.
(1) Dans la RMR de Saint John, 7 municipalités n'ont pas de règlements de zonage.
(2) Zone de la RMR d'Ottawa-Gatineau située en Ontario
(3) Zone de la RMR d'Ottawa-Gatineau située au Québec

Tableau 3

Dans les 177 autres municipalités, il est à noter que dans certains cas le règlement énonce clairement que les appartements accessoires sont interdits sur le territoire de la municipalité. Dans d'autres cas, il n'est aucunement fait mention de logements correspondant à l'un ou l'autre vocable désignant les appartements accessoires. Le suivi assuré auprès des dirigeants municipaux a corroboré l'interdiction de tels appartements.

Le tableau 3 fait état des 33 RMR et indique si les règlements municipaux en vigueur autorisent les appartements accessoires ou pas.

L'étude montre aussi que les villes centrales des 14 RMR n'autorisent pas les appartements accessoires. Les villes centrales qui les interdisent sont Calgary, Winnipeg, Saint John, l'ancienne ville de Hamilton, Kingston, Kitchener, London, Oshawa, Peterborough, l'ancienne ville de St. Catharines, Windsor, Saguenay (l'ancienne RMR de Chicoutimi-Jonquière), l'ancienne ville de Montréal et l'ancienne ville de Sherbrooke.

Critères réglementaires

Les 220 municipalités qui autorisent les appartements accessoires disposent en tout de 240 règlements. Pour mieux comprendre comment ces municipalités régissent les appartements accessoires, 12 critères ont été définis :

Usage discrétionnaire ou conditionnel - Les appartements accessoires sont soumis à un processus d'approbation spécifique jugé discrétionnaire ou conditionnel. Cela suppose que l'usage d'appartements accessoires peut être refusé.

Usage de plein droit - Les appartements accessoires sont autorisés de plein droit, pourvu qu'ils soient conformes aux règlements de zonage et au code du bâtiment.

Dans une habitation principale - Les appartements accessoires sont autorisés s'ils se trouvent à l'intérieur d'une habitation principale.

Bâtiment accessoire - Les appartements accessoires sont autorisés dans un bâtiment accessoire : pavillon secondaire, au-dessus d'un garage individuel ou logement transportable.

Pour un occupant précis - Il peut s'agir d'un parent, ayant un certain âge ou des besoins particuliers.

Approbation de la municipalité ou entente - C'est un processus distinct du processus d'autorisation normal, puisqu'il présume la conclusion d'une entente, de la signature d'une déclaration quant au lien parental, ou d'un permis d'occupation particulier.

Respect du cachet architectural - Cela désigne les conditions requérant que le bâtiment, où l'appartement accessoire doit être situé, respecte le milieu bâti environnant ou le caractère résidentiel de la maison individuelle.

Usage d'un temps limité - Le règlement de zonage prévoit l'usage temporaire de l'appartement accessoire, précise une limite quant à son usage, ou l'obligation de remettre le bâtiment dans son état d'origine lorsque l'appartement accessoire est demeuré inoccupé pendant un laps de temps donné.

Limite de taille - Le règlement de zonage limite la taille de l'appartement accessoire par rapport au bâtiment principal, le nombre de chambres, ou prescrit les dimensions minimales du lot dans le cadre de l'autorisation d'aménager un appartement accessoire.

Selon le type de zone ou la zone précise - Les appartements accessoires peuvent être autorisés dans des zones précises, mais interdits dans d'autres.

Selon le type de bâtiment - Les appartements accessoires ne sont autorisés que dans des types de bâtiments précis, c'est-à-dire des maisons individuelles.

Selon la zone et le bâtiment - Les appartements accessoires ne sont autorisés que dans un type précis de bâtiments situés dans des zones précises.

Le tableau 4 indique que, lorsqu'ils sont autorisés, les appartements accessoires le sont surtout de plein droit alors que seulement 15,8 % des règlements soumettent leur usage à des modalités discrétionnaires ou conditionnelles. Très peu de règlements requièrent une approbation particulière de la municipalité ou la conclusion d'une entente.

Les appartements accessoires sont surtout autorisés dans une habitation principale, alors que seulement 20 % des règlements prévoient l'aménagement d'appartements accessoires dans un bâtiment accessoire. Environ les deux tiers des règlements autorisent les appartements accessoires dans un type précis de bâtiment et dans des zones spécialement désignées.

Résumé des règlements visant les appartements accessoires	Nombre total de règlements	Pourcentage
Principales dispositions	**240**	
Usage discrétionnaire ou conditionnel	38	15,8 %
Usage de plein droit	203	84,6 %
Dans une habitation principale	193	80,4 %
Bâtiment accessoire	48	20,0 %
Pour un occupant précis	80	33,3 %
Approbation de la municipalité ou entente	32	13,3 %
Respect du cachet architectural	85	35,4 %
Temps limité	45	18,8 %
Taille limitée	126	52,5 %
Autres dispositions	**230**	
Selon le type de zone ou la zone précise	41	17,8 %
Selon le type de bâtiment	42	18,3 %
Selon la zone et le bâtiment	147	63,9 %

La somme des chiffres peut ne pas correspondre au total indiqué en raison de l'insuffisance de renseignements pour les classer ou parce que certains règlements peuvent comporter plus d'une disposition.

Tableau 4

Un peu plus de la moitié des règlements prévoient une certaine forme de restriction quant à la taille de l'appartement accessoire ou imposent des dimensions minimales à l'égard du terrain où doit être érigé l'appartement accessoire. Plus du tiers de tous les règlements prévoient des dispositions concernant le respect du cachet architectural de l'appartement accessoire, la plupart du temps formulées dans le but de protéger l'aspect extérieur du bâtiment et le caractère de voisinage.

Seulement le tiers de tous les règlements limitent l'usage d'un appartement accessoire à un parent du propriétaire ou de l'occupant ou à un membre du ménage ayant des besoins spéciaux. Au Québec, 44 % des règlements municipaux limitent l'occupation des appartements accessoires à un parent.

Moins de 20 % des règlements limitent la durée d'occupation de l'appartement accessoire.

En plus de ces résultats, on doit préciser le contexte particulier de l'Ontario. Avant 1995, les municipalités de l'Ontario étaient tenues en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* d'autoriser de plein droit l'usage des appartements accessoires. Depuis que les dispositions ont été abrogées en 1995, les municipalités ont le choix d'autoriser les appartements accessoires. Les modifications ultérieures ont conféré aux municipalités les pouvoirs de requérir l'enregistrement des appartements accessoires. Par suite de la décision rendue par la Commission des affaires municipales de l'Ontario, en 2000, la création d'un second logement dans toute maison individuelle ou jumelée est autorisée dans la « nouvelle » ville de Toronto.

Au Québec, aux termes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les municipalités ont le pouvoir de limiter l'occupation d'un logement additionnel à un parent, une personne à charge, ou à des personnes qui sont ou étaient apparentées par le sang ou alliées au propriétaire ou à l'occupant de l'habitation principale.

CONCLUSION

En 2005, les règlements municipaux visant les appartements accessoires variaient largement à l'intérieur des 6 RMR proposées et des 27 existantes, autant par l'appellation de ces logements que par les modalités entourant l'usage permis. Un peu plus de la moitié des municipalités autorisent une forme quelconque d'appartements accessoires, alors que 14 villes centrales des 33 RMR en interdisent l'usage.

Directeur de projet de la SCHL : Brian Eames

Consultants : Monika Ruffolo et Chris Down, associés de recherche du Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales (CIRUR), et David Grondin, consultant, sous la direction de Catherine Marchand, directrice exécutive du CIRUR.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2006, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 15-03-06

NOTRE ADRESSE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65026